

COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2020**

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 13/11/2020, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Carole BARBIER à Cécile PUVIS DE CHAVANNES, Corinne BOURGEON à Fabienne ALPHONSINE

Absents : Christophe LIAUD, Patrice SAUMON, Gaele VUILLOT.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Henri HOURIEZ a été désigné(e).

DELIB 2020.11.23.3

OBJET : Instauration du Droit de Prémption Urbain renforcé (DPU)

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-24 et L212222, 15 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2009, révisé le 08 juin 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1er avril 2009, donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de prémption urbain ;

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de prémption renforcé, sur les secteurs du territoire communal correspondant au secteur du centre-ville et à celui de la gare (voir plan annexé) lui permettant de mener à bien sa politique foncière ;

Henri HOURIEZ, adjoint délégué à l'aménagement urbain et l'urbanisme, rappelle aux membres du conseil municipal que la commune de St Quentin Fallavier dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, a institué conformément aux possibilités offertes par l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme un droit de prémption sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

L'article L211-4 du Code de l'urbanisme permet à la commune par délibération motivée, de renforcer le droit de prémption c'est-à-dire d'étendre son champ d'application à des biens qui en sont normalement exclus, à savoir :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai,
- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et 111 de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires,
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement,
- à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Considérant que la commune de Saint Quentin Fallavier a lancé en 2019 une étude de programmation urbaine, paysagère, architecturale et économique sur l'organisation et l'évolution du centre-ville, étude devant passer par les étapes d'une phase diagnostic, une phase de pré-programmation et une phase d'élaboration du plan guide et de fiches action,

Considérant que l'étude en est au début de la phase pré-programmation et que le diagnostic a fait ressortir des enjeux tels que la recomposition des espaces publics, le renforcement du développement de logements collectifs, la redistribution des équipements, la reconsidération de la mobilité, la valorisation des espaces marchands, etc,

Considérant que la Communauté d'Agglomération Porte des Alpes (CAPI) a lancé en 2019 une étude d'aménagement du secteur gare de la commune de Saint Quentin Fallavier,

Considérant que le diagnostic de cette étude, en cours d'élaboration, fait déjà ressortir des enjeux forts tels que le besoin de réorganiser le stationnement, de valoriser ou développer des activités de proximité ou de flux, de retravailler les espaces de proximité, de favoriser la connexion gare/zone d'activité, etc,

Considérant que pour mener à bien ces études et permettre la réalisation des opérations d'aménagements qui en découleront sur le secteur du centre-ville et celui de la gare, il est nécessaire que le droit de préemption urbain renforcé, tel que défini à l'article L211-4 du code de l'urbanisme et dans l'intérêt général de ses habitants, soit institué sur les secteurs du territoire communal figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération,

Il est donc proposé au conseil :

- d'instituer le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L211-4 du code de l'urbanisme sur les zones Ua, Uda, 1AUc, Ui, telles que figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération, compte tenu des considérations décrites dans l'exposé ci-dessus et pour permettre la réalisation des objectifs définis,

- de préciser que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux,
- d'indiquer que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du PLU en vigueur conformément à l'article R 151-52 du Code de l'urbanisme.

Les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens seront inscrites dans le registre ouvert en Mairie.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme sur les zones Ua, Uda, 1AUc, Ui, telles que figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération, compte tenu des considérations décrites dans l'exposé ci-dessus et pour permettre la réalisation des objectifs définis.
- **RAPPELLE** que le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2009 et révisé par délibération du conseil municipal en date du 08 juin 2020.
- **RAPPELLE** que le droit de préemption urbain a été reconduit par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} avril 2009,
- **RAPPELLE** que le Maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.
- **PRECISE** que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux.
- **INDIQUE** que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du PLU en vigueur conformément à l'article R 151-52 du code de l'urbanisme.
- **DIT** qu'une copie de la présente délibération sera transmise :
 - à Monsieur le Préfet,
 - à Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux,
 - à Monsieur le Président du conseil supérieur du notariat,
 - à la Chambre départementale des notaires,
 - au Tribunal de Grande Instance,
 - au greffe du Tribunal.

Adoptée à l'unanimité

St-Quentin-Fallavier, le 23/11/2020

Publication et transmission en sous préfecture le 25 novembre 2020/25/11/2020

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20201123-lmc18804-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.

COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 31 MAI 2021**

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 25/05/2021, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Sylvie RUELLE à Andrée LIGONNET, Grégory BARTHALAY à Henri HOURIEZ, Carole BARBIER à Cécile PUVIS DE CHAVANNES, Géraldine LAVIELLE à Mathieu GAGET, Christelle HAON à Christian BRAYER, Patrice SAUMON à David CICALA

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Henri HOURIEZ a été désigné(e).

DELIB 2021.05.31.11

**OBJET : Élargissement du périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPU)
au secteur du Centre commercial les Muguets**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-24 et L212222, 15 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2009, révisé le 8 juin 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1er avril 2009, donnant délégation au Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;

Considérant l'intérêt pour la commune d'élargir son droit de préemption renforcé au secteur du centre commercial des Muguets (voir plan annexé) lui permettant de mener à bien sa politique d'aménagement du territoire ;

Monsieur Henri HOURIEZ, adjoint délégué à l'aménagement urbain et l'urbanisme, rappelle aux membres du conseil municipal que la commune de St Quentin Fallavier dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé a instauré :

- depuis 1993 sur l'ensemble des zones U urbanisées et AU zones d'urbanisation future, un droit de préemption urbain simple (DPU) par délibération n° 2009.03.30 -13,

- le **23 novembre 2020**, un **droit de Prémption Urbain Renforcé DPUR** sur 2 secteurs, celui **du centre-ville et celui de la gare**, dont les périmètres sont précisés sur le plan de zonage ci-joint annexé à la délibération du 23/11/2020 et qui a permis à la commune d'étendre le champ d'application du DPU simple aux biens qui en sont normalement exclus :
 - l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai,
 - la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et 111 de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires,
 - l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement,
 - la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Dans l'optique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Pontière inscrite au PLU en vigueur depuis le 8 juin 2020, qui verra à moyen terme la création potentielle de 160 logements, il apparaît opportun de réfléchir à la réorganisation spatiale et à la requalification architecturale du centre commercial des muguets, enclin à la paupérisation.

Ce DPU renforcé, élargi à ce nouveau secteur, donnera la possibilité à la collectivité d'intervenir sur l'ensemble des transactions immobilières qui s'opéreront sur les bâtiments de la copropriété du centre commercial des muguets ; et ainsi de maîtriser le foncier en vue d'une réhabilitation qualitative et intégrée de ce secteur pour offrir aux futurs habitants de l'OAP de la pontière un cadre de vie accueillant et une offre commerciale adaptée aux besoins actuels.

Il est donc proposé au conseil :

- d'élargir le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L211-4 du code de l'urbanisme au secteur du centre commercial des muguets, tel que figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération, compte tenu des considérations décrites dans l'exposé ci-dessus et pour permettre la réalisation des objectifs définis,
- de préciser que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux,

- d'indiquer que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du PLU en vigueur conformément à l'article R 151-52 du Code de l'urbanisme.

Les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens seront inscrites dans le registre ouvert en Mairie.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DECIDE d'élargir le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme au secteur du centre commercial des muguets, tels que figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération, compte tenu des considérations décrites dans l'exposé ci-dessus et pour permettre la réalisation des objectifs définis.**
- **RAPPELLE que le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2009 et révisé par délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2020.**
- **RAPPELLE que le droit de préemption urbain a été reconduit par délibération du conseil municipal en date du 1er avril 2009,**
- **RAPPELLE que le Maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.**
- **PRECISE que le droit de préemption urbain renforcé élargi au secteur du centre commercial des muguets entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux.**
- **INDIQUE que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du PLU en vigueur conformément à l'article R 151-52 du code de l'urbanisme.**
- **DIT qu'une copie de la présente délibération sera transmise :**
 - à Monsieur le Préfet,
 - à Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux,
 - à Monsieur le Président du conseil supérieur du notariat,
 - à la Chambre départementale des notaires,
 - au Tribunal de Grande Instance,
 - au greffe du Tribunal.

Adoptée à l'unanimité et 7 abstentions (M. CICALA, Mme FALCONNET, M. LIAUD, Mme ALPHONSINE, M. SAUMON, Mme VUILLOT, M. RONDOT)

St-Quentin-Fallavier, le 31/05/2021

Publication et transmission en sous préfecture le 7 juin 2021 07/06/2021

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20210531-lmc19580-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.